



# 黄石市众邦城市住房投资有限公司

## 2025 年度跟踪评级报告

---

中诚信国际信用评级有限责任公司 | 编号：信评委函字[2025]跟踪 0295 号

---

## 声 明

- 本次评级为委托评级，中诚信国际及其评估人员与评级委托方、评级对象不存在任何其他影响本次评级行为独立、客观、公正的关联关系。
- 本次评级依据评级对象提供或已经正式对外公布的信息，以及其他根据监管规定收集的信息，中诚信国际按照相关性、及时性、可靠性的原则对评级信息进行审慎分析，但中诚信国际对于相关信息的合法性、真实性、完整性、准确性不作任何保证。
- 中诚信国际及项目人员履行了尽职调查和诚信义务，有充分理由保证本次评级遵循了真实、客观、公正的原则。
- 评级报告的评级结论是中诚信国际依据合理的内部信用评级标准和方法、评级程序做出的独立判断，未受评级委托方、评级对象和其他第三方的干预和影响。
- 本评级报告对评级对象信用状况的任何表述和判断仅作为相关决策参考之用，并不意味着中诚信国际实质性建议任何使用人据此报告采取投资、借贷等交易行为，也不能作为任何人购买、出售或持有相关金融产品的依据。
- 中诚信国际不对任何投资者使用本报告所述的评级结果而出现的任何损失负责，亦不对评级委托方、评级对象使用本报告或将本报告提供给第三方所产生的任何后果承担责任。
- 本次评级结果自本评级报告出具之日起生效，有效期为受评债项的存续期。受评债项存续期内，中诚信国际将定期或不定期对评级对象进行跟踪评级，根据跟踪评级情况决定维持、变更评级结果或暂停、终止评级等。
- 根据监管要求，本评级报告及评级结论不得用于其他债券的发行等证券业务活动。对于任何未经充分授权而使用本报告的行为，中诚信国际不承担任何责任。

中诚信国际信用评级有限责任公司  
2025 年 5 月 29 日

## 本次跟踪发行人及评级结果

黄石市众邦城市住房投资有限公司

AA/稳定

## 本次跟踪债项及评级结果

“20 黄石众邦债/20 众邦债”

AAA

## 跟踪评级原因

根据国际惯例和主管部门要求，中诚信国际需对公司存续期内的债券进行跟踪评级，对其风险程度进行跟踪监测。本次评级为定期跟踪评级。

## 评级观点

本次跟踪维持主体及债项上次评级结论。“20 黄石众邦债/20 众邦债”的债项级别充分考虑了中证信用增进股份有限公司（以下简称“中证信用”）对其提供的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。中诚信国际认为黄石市经济和财政实力持续增强，潜在的支持能力很强；黄石市众邦城市住房投资有限公司（以下简称“黄石众邦”或“公司”）系黄石市棚户区改造项目、保障房项目和大冶湖生态新区核心区基础设施的建设主体，区域地位重要，与黄石市政府保持高度的关联度，在发展过程中得到黄石市政府和股东黄石市东楚投资集团有限公司（以下简称“东楚集团”）的大力支持。中诚信国际预计，黄石市经济实力将不断增强，公司将维持重要的区域地位与较强的竞争力；同时，需关注公司资产流动性相对较弱，项目回款情况较为滞后且结算进度缓慢以及面临较大的资本支出压力等因素对其经营和整体信用状况造成的影响。

## 评级展望

中诚信国际认为，黄石市众邦城市住房投资有限公司信用水平在未来 12~18 个月内将保持稳定。

## 调级因素

**可能触发评级上调因素：**黄石市经济实力显著增强；公司资本实力显著扩充；财务指标整体明显改善。

**可能触发评级下调因素：**黄石市经济实力显著减弱，公司地位下降，致使股东及各方支持意愿减弱等；公司财务指标出现明显恶化，再融资环境恶化，备用流动性减少等。

## 正 面

- **外部发展环境较好。**黄石市是武汉城市圈副中心城市，区位优势明显，近年来黄石市经济和财政实力持续增强，能为公司的发展提供良好的外部环境。
- **公司地位重要，持续获得有力的外部支持。**公司是黄石市棚户区改造项目、保障房项目和大冶湖生态新区核心区基础设施的建设主体，在黄石市具有重要地位，持续获得政府及股东在资产划转、资金注入等方面的大力支持。2024年，公司收到政府补贴资金4.57亿元。
- **极强的偿债担保措施。**“20黄石众邦债/20众邦债”由中证信用提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，该担保措施对债券的还本付息起到了极强的保障作用。

## 关 注

- **资产流动性相对较弱。**截至2024年末，公司存货占总资产的比重为69.49%，主要为工程建设、土地使用权和土地开发成本，资产流动性相对较弱。
- **项目回款情况较为滞后且结算进度缓慢。**公司项目回款较为滞后，同时部分已完工项目尚未进行竣工结算，仍体现在存货的工程施工成本中，未来需持续关注项目结算和回款的及时性。
- **面临较大的资本支出压力。**公司在建棚户区改造项目尚需投资规模较大，面临较大的资本支出压力，需关注后续项目建设进展。

项目负责人：鄢 红 hyan@ccxi.com.cn

项目组成员：朱航园 hyzhu@ccxi.com.cn

周 迪 dzhou@ccxi.com.cn

评级总监：

电话：(027)87339288

财务概况

| 黄石众邦（合并口径）        | 2022   | 2023   | 2024   |
|-------------------|--------|--------|--------|
| 资产总计（亿元）          | 470.20 | 480.78 | 478.97 |
| 经调整的所有者权益合计（亿元）   | 153.63 | 165.32 | 168.94 |
| 负债合计（亿元）          | 316.57 | 315.46 | 310.03 |
| 总债务（亿元）           | 244.97 | 207.42 | 169.09 |
| 营业总收入（亿元）         | 16.99  | 14.45  | 20.80  |
| 经营性业务利润（亿元）       | 4.39   | 3.36   | 5.08   |
| 净利润（亿元）           | 2.99   | 2.48   | 3.61   |
| EBITDA（亿元）        | 5.69   | 4.98   | 6.82   |
| 经营活动产生的现金流量净额（亿元） | -5.28  | 21.38  | 39.55  |
| 总资本化比率（%）         | 61.46  | 55.65  | 50.02  |
| EBITDA 利息保障倍数（X）  | 0.64   | 0.41   | 0.53   |

注：1、中诚信国际根据黄石众邦提供的其经利安达会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具标准无保留意见的 2023 年及 2024 年审计报告整理，其中 2022 年、2023 年财务数据分别采用 2023 年和 2024 年审计报告期初数，其他各期财务数据分别采用各期财务报告期末数；2、中诚信国际分析时，因其他应付款中带息债务主要系公司从湖北省投资公司获得的较长期限的借款，故将此部分及长期应付款中带息债务均计入长期债务；3、本报告中所引用数据除特别说明外，均为中诚信国际统计口径。

担保主体概况数据

| 中证信用（合并口径）     | 2022   | 2023   | 2024   |
|----------------|--------|--------|--------|
| 总资产（亿元）        | 146.85 | 136.50 | 138.99 |
| 风险准备金（亿元）      | 5.94   | 6.04   | 6.26   |
| 所有者权益（亿元）      | 97.63  | 88.70  | 90.74  |
| 在保余额（亿元）       | 543.36 | 501.41 | 612.22 |
| 增信业务收入（亿元）     | 7.08   | 6.77   | 6.30   |
| 利息净收入及投资收益（亿元） | 5.36   | 3.17   | 2.91   |
| 净利润（亿元）        | 7.12   | 6.90   | 6.61   |
| 平均资本回报率（%）     | 7.38   | 7.40   | 7.37   |
| 累计代偿率（%）       | 0.004  | 0.003  | 0.001  |
| 净资产放大倍数（X）     | 5.57   | 5.65   | 6.75   |

注：1、中诚信国际根据中证信用提供的经毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）审计的 2022 年~2024 年审计报告整理，已审计的财务报告意见类型均为标准无保留意见。其中 2022 年财务数据为 2023 年审计报告期初数，2023 年财务数据为 2024 年审计报告期初数，2024 年财务数据为 2024 年审计报告期末数；2、因中证信用无法提供合并口径累计解保数据，加之近年来担保业务基本由子公司中证信用融资担保有限公司开展，故涉及累计代偿率、累计回收率等相关指标均采用子公司口径数据；3、本报告中所引用数据除特别说明外，均为中诚信国际统计口径。

同行业比较（2024 年数据）

| 项目           | 黄石众邦     | 镇江城建     |
|--------------|----------|----------|
| 最新主体信用等级     | AA       | AA       |
| 地区           | 湖北省-黄石市  | 江苏省-镇江市  |
| GDP（亿元）      | 2,305.80 | 5,540.01 |
| 一般公共预算收入（亿元） | 190.31   | 329.11   |
| 所有者权益合计（亿元）  | 168.94   | 326.86   |
| 资产负债率（%）     | 64.73    | 30.16    |
| 净利润（亿元）      | 3.61     | 1.29     |

中诚信国际认为，黄石市与镇江市行政地位相当，经济财政实力处于可比区间，区域环境相似；公司与可比公司的定位均为当地重要的基投主体；公司权益规模略低于镇江城建，且财务杠杆水平相对较高，而净利润规模高于镇江城建。同时，当地政府的支持能力均很强，并对上述公司持续提供大力支持。

注：镇江城建系“镇江新区城市建设投资有限公司”的简称。  
资料来源：公司提供及公开信息，中诚信国际整理

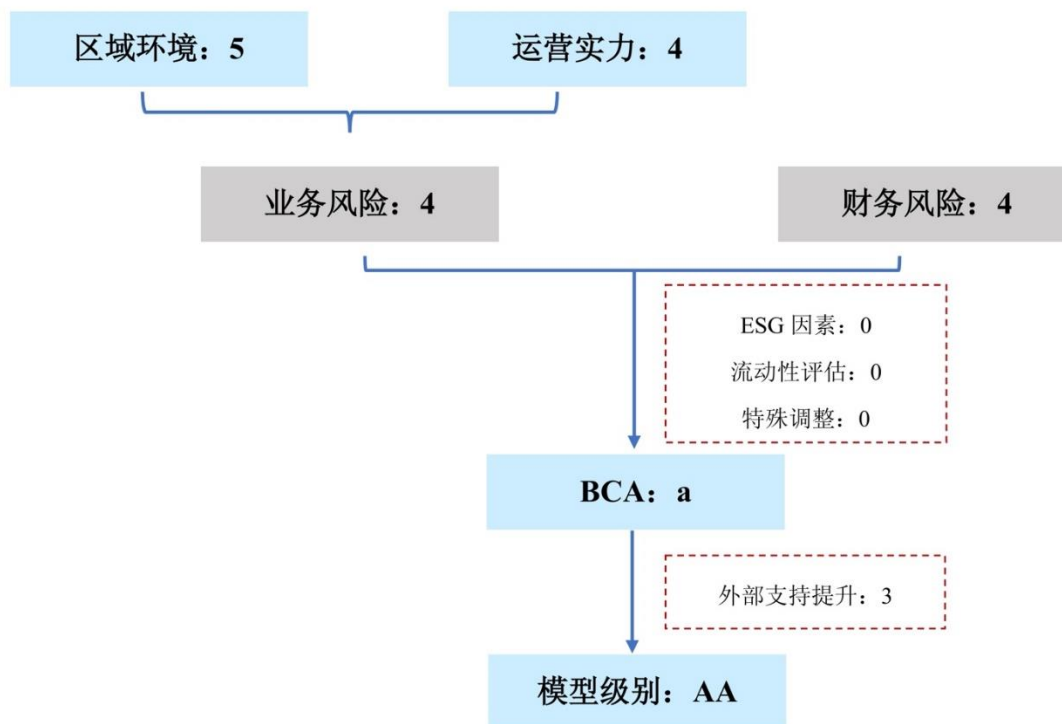
本次跟踪情况

| 债项简称            | 本次债项<br>评级结果 | 上次债项<br>评级结果 | 上次评级有效期           | 发行金额/债项<br>余额（亿元） | 存续期                   | 特殊条款                                                                  |
|-----------------|--------------|--------------|-------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| 20 黄石众邦债/20 众邦债 | AAA          | AAA          | 2024/5/31 至本报告出具日 | 3.80/2.28         | 2020/11/25~2027/11/25 | 在债券存续期的第 3、4、5、6、7 年末，分别按照债券发行总额的 20%、20%、20%、20%、20%的比例提前偿还本金；加速到期条款 |

| 主体简称 | 本次评级结果 | 上次评级结果 | 上次评级有效期           |
|------|--------|--------|-------------------|
| 黄石众邦 | AA/稳定  | AA/稳定  | 2024/5/31 至本报告出具日 |

## ● 评级模型

### 黄石市众邦城市住房投资有限公司评级模型打分(C220000\_2024\_04\_2025\_1)



注:

**调整项:** 当期状况对企业基础信用等级无显著影响。

**外部支持:** 中诚信国际认为，黄石市政府支持能力很强，同时对公司有的支持意愿一般，主要体现在黄石市经济财政实力持续增强，同时，公司是黄石市棚户区改造项目、保障房项目和大冶湖生态新区核心区基础设施的建设主体，区域地位重要，与黄石市政府保持高度的关联度，近年来持续获得政府和股东支持。综合考虑个体信用状况、外部支持能力和意愿，外部支持提升子级是实际使用的外部支持力度。

**方法论:** 中诚信国际基础设施投融资行业评级方法与模型 C220000\_2024\_04

## 宏观经济和行业政策

中诚信国际认为，2025 年一季度中国经济开局良好，供需均有结构性亮点，但同时，中国经济持续回升向好的基础还需要进一步稳固，外部冲击影响加大，为应对外部环境的不确定性，增量政策仍需发力。在创新动能不断增强、内需潜力不断释放、政策空间充足及高水平对外开放稳步扩大的支持下，中国经济有望继续保持稳中有进的发展态势。

详见《一季度经济表现超预期，为全年打下良好基础》，报告链接

[https://mp.weixin.qq.com/s/eLpu\\_W9CVC0WNLnY7FvBMw](https://mp.weixin.qq.com/s/eLpu_W9CVC0WNLnY7FvBMw)

详见《基础设施投融资行业 2025 年一季度政策回顾及展望》，报告链接

<https://www.ccxi.com.cn/coreditResearch/detail/11852?type=1>

## 区域环境

中诚信国际认为，黄石市作为武汉城市圈副中心城市，区位优势明显，经济财政实力持续增长，潜在支持能力很强。

黄石市是武汉城市圈副中心城市，华中地区重要的原材料工业基地，全国资源枯竭转型试点城市，也是国务院批准的沿江开放城市。黄石市经济财政实力持续增长，2024 年 GDP 和一般公共预算收入分别为 2,305.80 亿元和 190.31 亿元，均稳步增长，同年，黄石市税收占比同比小幅下降至 57.99%，财政平衡率同比小幅上升，财政平衡能力有所加强。再融资环境方面，黄石市政府债务规模较高且保持较快增长，区域内城投企业的融资主要依赖银行和直接融资等渠道，债券市场发行利差处于省内较高水平，整体再融资环境有待提升。

表 1：近年来黄石市地方经济财政实力

| 项目           | 2022     | 2023     | 2024     |
|--------------|----------|----------|----------|
| GDP（亿元）      | 2,041.51 | 2,108.96 | 2,305.80 |
| GDP 增速（%）    | 5.6      | 6.8      | 7.1      |
| 人均 GDP（万元）   | 8.35     | 8.65     | 9.27     |
| 固定资产投资增速（%）  | 18.3     | 7.3      | 7.9      |
| 一般公共预算收入（亿元） | 136.75   | 169.37   | 190.31   |
| 税收收入占比（%）    | 64.99    | 62.95    | 57.99    |
| 政府性基金收入（亿元）  | 178.01   | 111.02   | -        |
| 公共财政平衡率（%）   | 48.89    | 52.60    | 57.44    |
| 地方政府债务余额（亿元） | 411.65   | 533.88   | 657.58   |

注：1、税收收入占比=税收收入/一般公共预算收入\*100%；公共财政平衡率=一般公共预算收入/一般公共预算支出\*100%；2、2024 年人均 GDP 系通过 2023 年末黄石市常住人口测算得出。

资料来源：黄石市人民政府网站，中诚信国际整理

## 运营实力

中诚信国际认为，跟踪期内，公司仍负责黄石市棚户区改造项目、保障房项目和大冶湖生态新区核心区基础设施的建设，在建棚改项目尚需投资规模较大，但主要为存量项目建设，且工程建设业务收入和棚改业务收入受项目建设进度及宏观环境影响较大，公司收入结构不稳定，且整体回款进程较慢，需持续关注公司未来资本支出及资金平衡状况。

表 2：2022~2024 年公司营业收入及毛利率构成情况（亿元、%）

|        | 2022 年 |        |       | 2023 年 |        |       | 2024 年 |        |        |
|--------|--------|--------|-------|--------|--------|-------|--------|--------|--------|
|        | 收入     | 占比     | 毛利率   | 收入     | 占比     | 毛利率   | 收入     | 占比     | 毛利率    |
| 工程建设   | 2.57   | 15.12  | 2.68  | 2.18   | 15.12  | 9.66  | 1.96   | 9.44   | 28.22  |
| 租赁业务   | 1.07   | 6.31   | 37.23 | 1.08   | 7.46   | 24.90 | 1.33   | 6.38   | 20.47  |
| 保障房销售  | 2.43   | 14.30  | 10.33 | 4.56   | 31.57  | 4.05  | 0.14   | 0.65   | -4.10  |
| 土地出让   | 8.50   | 50.07  | 21.77 | 1.05   | 7.30   | 15.01 | 11.04  | 53.08  | 19.38  |
| 材料商品销售 | 1.80   | 10.58  | 7.76  | 4.01   | 27.74  | 6.53  | 3.70   | 17.79  | 1.84   |
| 其他     | 0.61   | 3.62   | 38.61 | 1.57   | 10.83  | 33.16 | 2.63   | 12.66  | -12.83 |
| 合计     | 16.99  | 100.00 | 17.35 | 14.45  | 100.00 | 11.09 | 20.80  | 100.00 | 12.93  |

注：1、土地出让收入即为棚户区改造业务收入；2、其他业务板块主要系养殖业收入、提供劳务服务收入等；3、各项收入加和与合计数差异系四舍五入所致。

资料来源：公司提供，中诚信国际整理

**工程建设板块：**公司工程建设业务主要由公司本部负责，采取委托代建模式，前期建设资金由公司自筹，项目完工后，黄石市政府按项目竣工结算价和投资收益支付回购款。

截至 2024 年末，公司已完工项目总投资 18.91 亿元，拟回款金额合计 20.68 亿元，已全部回款到位。同期末，公司仅一个在建项目，即黄石市中心医院黄金山院区项目，预计于 2025 年完工，总投资 14.77 亿元，已投资 10.07 亿元，尚需投资规模不大。公司暂无拟建工程建设项目，后续业务稳定性和可持续性一般。

表 3：截至 2024 年末公司已完工项目情况（亿元）

| 项目名称                          | 总投资   | 拟回款   | 已回款   |
|-------------------------------|-------|-------|-------|
| “金广厦”项目                       | 8.24  | 9.06  | 9.06  |
| 黄石奥林匹克体育中心项目                  | 4.19  | 4.61  | 4.61  |
| “两纵一横”项目（含圣明路、庆洪路山南铁路立交桥工程项目） | 5.46  | 6.01  | 6.01  |
| 排洪港综合整治工程、王家山路、王家山中路工程        | 1.02  | 1.00  | 1.00  |
| 合计                            | 18.91 | 20.68 | 20.68 |

资料来源：公司提供，中诚信国际整理

**棚户区改造：**公司棚户区改造业务由本部和子公司黄石市众邦基业开发建设有限公司（以下简称“众邦基业”）负责运营。黄石市政府部门作为委托方，委托公司以“三统一”委托代建模式和政府购买服务模式从事棚户区改造项目拆迁腾退等相关业务，公司在协议范围内进行土地征拆及整理，并承担其发生的全部成本和费用。公司自行整理开发拆除棚户区项目地面附着物通路达到可出让状态再通过黄石市公共资源交易网出让土地，根据土地出让公示结果以及黄石市财政局确认土地出让收入的函确认收入。跟踪期内业务模式不变，仍分为委托代建模式和政府购买服务模式两种。

近年来，公司棚户区改造业务收入波动较大，2024 年同比大幅增长至 11.04 亿元，系老人大地块、胡家湾片川达地块、奥体大道以北百花南路以西 A-01 地块、胡家湾 D 地块等土地整理的收入确认，同时业务毛利率为 19.38%。截至 2024 年末，公司在建棚户区改造项目计划投资 354.20 亿元，已投资 269.88 亿元，同期末，公司累计收到回款 40.89 亿元，此外，公司暂无拟建棚改项目。公司在建棚户区改造项目规模较大，后续资金支出压力较大，且回款受到政府支付进度影响较为滞后，需关注后续项目建设进度及业务回款情况。

表 4：截至 2024 年末公司主要在建棚改项目概况（亿元）

| 项目名称                 | 总投资   | 已投资   | 拟回款   | 已回款  | 业务模式 |
|----------------------|-------|-------|-------|------|------|
| 湖北省黄石市 2014 年第一批棚改项目 | 25.62 | 28.52 | 35.88 | 6.79 | 委托代建 |
| 湖北省黄石市 2014 年第二批棚改项目 | 35.01 | 47.29 | 55.95 | 9.23 | 委托代建 |
| 湖北省黄石市袁仓煤矿等工矿棚改项目    | 38.30 | 43.25 | 62.13 | 0.00 | 委托代建 |

|                        |        |        |        |       |        |
|------------------------|--------|--------|--------|-------|--------|
| 湖北省黄石市 2015 年第一批棚改项目   | 41.95  | 42.95  | 66.65  | 1.53  | 委托代建   |
| 湖北省黄石市黄棉片区棚改项目         | 17.92  | 21.62  | 28.16  | 8.56  | 委托代建   |
| 湖北省黄石市 2016 年老工业基地棚改项目 | 49.65  | 40.29  | 78.83  | 5.99  | 政府购买服务 |
| 湖北省黄石市 2017 年第一批棚改项目   | 145.75 | 45.96  | 246.39 | 8.79  | 政府购买服务 |
| 合计                     | 354.20 | 269.88 | 573.99 | 40.89 | --     |

注：湖北省黄石市 2014 年第二批棚改项目、湖北省黄石市袁仓煤矿等工矿棚改项目和湖北省黄石市黄棉片区棚改项目已投资额大于计划总投资额属于超出预算。

资料来源：公司提供，中诚信国际整理

**保障房销售：**公司本部和众邦基业是黄石市保障房项目建设主体，公司通过自有资金或市场化融资建设保障房项目，房屋建成后通过市场化销售来实现项目自身平衡，因部分保障房项目存在公租房、廉租房，故黄石市政府会对相关项目进行补贴。截至 2024 年末，公司已完工保障房项目包括紫新苑项目、企业小区项目和吕四连项目，分别位于黄石市下陆区、黄石市黄金山开发区和黄石经济技术开发区，总投资共计 22.61 亿元，累计确认销售收入 12.76 亿元，已实现销售回款 13.48 亿元。2024 年，公司保障房销售仅涉及对紫新苑前期剩余房屋的销售，当期业务收入降幅较大，同时因销售价格降低，导致当期毛利率转负。截至 2024 年末，公司主要在建保障房项目计划总投资 8.59 亿元，尚需投资 1.05 亿元，公司暂无拟建保障房项目，业务可持续性一般，受当前房地产市场景气度影响，保障房后期资金平衡情况值得关注。

表 5：截至 2024 年末公司主要在建保障房项目情况（亿元）

| 项目名称    | 项目所在地  | 建设期间      | 计划总投资 | 已投资  | 未来计划投资 |
|---------|--------|-----------|-------|------|--------|
| 铁山龙衢湾项目 | 黄石市铁山区 | 2017-2023 | 4.62  | 4.80 | 0.03   |
| 百盛家园一期  | 黄石市下陆区 | 2020-2024 | 2.60  | 1.62 | 0.97   |
| 盛洪卿     | 黄石市铁山区 | 2019-2023 | 1.37  | 1.43 | 0.05   |
| 合计      | --     | --        | 8.59  | 7.85 | 1.05   |

注：1、吕四连项目已投资额大于计划总投资额系超出预算；2、各项加总与合计数差异系四舍五入所致。

资料来源：公司提供，中诚信国际整理

**租赁板块：**根据黄石市人民政府黄政发[2010]21 号文件、黄石市人民政府黄石政[2011]4 号文件，公司受市政府委托，代表黄石市人民政府对黄石市城区公租房、廉租房等保障性住房进行经营管理，负责运营黄石地区公租房、廉租房的租金收取工作。截至 2024 年末，公司可投入运营的公租房约 7,083 套，面积合计 42.60 万平方米，同期末，平均出租率为 90%。同时，公司对相关房产的配套商业采取“只租不售”模式，目前配套商业可供出租面积 2.54 万平方米，平均出租率为 87.88%。2024 年公司租赁收入为 1.33 亿元，较上年小幅增长。

**材料商品销售：**公司材料商品销售业务由子公司黄石市众邦医药有限公司（以下简称“众邦医药”）负责运营，主要销售产品为西药、医药器材、中成药、体外试剂等。众邦医药作为商贸物流企业负责药品、器械的仓储和配送，从国药控股湖北有限公司、国药控股黄石有限公司、华润湖北医药有限公司等供应商采购药品后，销售至黄石市妇幼保健院、黄石市中心医院获取利润。2024 年该业务收入 3.70 亿元，同比小幅下降。

## 财务风险

中诚信国际认为，跟踪期内公司所有者权益小幅增长，资本实力有所增强；2024 年以来，公司债务规模有所下降，财务杠杆水平随之下降但仍偏高，资本结构有待持续优化；此外，公司 EBITDA 仍无法有效覆盖利息支出。

### 资本实力与结构

近年来公司资产规模小幅波动，截至 2024 年末公司资产规模同比小幅下降至 478.97 亿元。公司目前以工程代建、棚户区改造、土地开发等业务为主业，资产主要由上述业务形成的存货、应收类款项、投资性房地产以及固定资产等，并呈现以流动性资产为主的资产结构特征，2024 年以来其流动性资产占总资产的比重仍超过 80%，预计资产结构将保持相对稳定。具体来看，2024 年以来，随着建设项目稳步推进公司存货持续增长，当期末公司存货在总资产的占比为 69.49%，主要系 211.03 亿元工程建设成本、86.80 亿元土地开发成本及土地使用权，34.86 亿元保障房项目开发成本，土地均为出让地，其中 0.31 亿元土地使用权尚未办妥产权证书，29.86 亿元土地使用权抵押受限。此外，应收类账款主要系应收黄石市中心医院的工程建设回款，黄石市众邦奥体场馆开发有限公司、湖北章山星城高新技术发展有限公司、黄石新港开发有限公司等区域内国有企业的往来款，2024 年因收到较大规模黄石市财政局的工程回款，使得公司应收账款余额同步大幅下降。公司投资性房地产主要系用于出租的公租房及廉租房，截至 2024 年末，公司投资性房地产规模为 37.66 亿元，近年来保持稳定。2024 年公司将地下综合管廊资产从无形资产重分类至固定资产，推动当期固定资产规模同比增长 27.78%。总体来看，公司资产产生的现金流有限，且流动性较弱，整体资产价值较低。

公司负债主要由有息债务和其他应付款构成，2024 年以来，公司应付东楚集团的往来款增加推动其他应付款持续增长。近年来公司总债务规模持续下降，2024 年因公司偿付较大规模的到期债券，使得公司总债务同比下降 38.33 亿元。公司债务结构仍以长期为主，与其业务特征相匹配，其中截至 2024 年末短期债务 13.46 亿元，占比 7.96%，同比显著下降 10.28 个百分点，债务期限结构合理。公司债务规模下降加之所有者权益随未分配利润的累积而小幅增长，公司财务杠杆水平同比有所下降，但整体仍处于较高水平，资本结构有待持续优化。

表 6：截至 2024 年末公司债务到期分布情况（亿元、%）

| 项目        | 金额     | 占比     | 1 年以内（含） | 超过 1 年（不含） |
|-----------|--------|--------|----------|------------|
| 银行贷款      | 66.96  | 39.61  | 6.04     | 60.91      |
| 公司信用类债券   | 12.27  | 7.26   | 0.76     | 11.51      |
| 非银行金融机构贷款 | 11.84  | 7.00   | 6.16     | 5.68       |
| 其他有息债务    | 77.97  | 46.13  | 0.44     | 77.54      |
| 合计        | 169.04 | 100.00 | 13.40    | 155.64     |

注：1、表中有息债务不含应付票据；2、合计数尾差系四舍五入所致。

资料来源：《黄石市众邦城市住房投资有限公司公司债券年度报告（2024 年）》，中诚信国际整理

### 现金流及偿债能力

公司经营活动净现金流受工程代建、棚户区改造等业务现金收支及与黄石市政府单位和地方国有企业等之间的资金往来影响较大，跟踪期内，公司收到的业务回款增多，同时因东楚集团给予了较大规模往来款支持，公司往来款仍保持大幅净流入，推动当期经营活动现金流净流入规模扩大，且可以有效覆盖利息支出。同时，2024 年公司对外融资力度有所减弱，但持续获得母公司东楚集团的往来款资金，当期偿还较大规模债务本息，使得公司筹资活动净现金流保持大规模流出状态。

保障房销售、棚户区改造等业务盈利及政府补助是公司利润的重要组成部分，2024 年营业收入及营业毛利率上升，使得经营性业务利润上升，公司利润总额和 EBITDA 随之增加，但 EBITDA 仍

无法有效覆盖公司债务利息；同期末，公司非受限货币资金亦无法对短期债务形成覆盖，仅 0.34 倍。

截至 2024 年末，公司银行授信总额为 248.50 亿元，尚未使用授信额度为 35.12 亿元，备用流动性较为充足。

表 7：近年来公司财务相关科目及指标情况（亿元、%、X）

| 项目             | 2022   | 2023   | 2024   |
|----------------|--------|--------|--------|
| 货币资金           | 5.08   | 7.81   | 4.61   |
| 应收账款           | 31.84  | 34.53  | 14.88  |
| 其他应收款          | 30.92  | 30.46  | 30.68  |
| 存货             | 307.03 | 311.35 | 332.82 |
| 投资性房地产         | 36.24  | 37.31  | 37.66  |
| 固定资产           | 37.86  | 32.02  | 40.91  |
| 无形资产           | 15.78  | 21.46  | 12.53  |
| 资产总计           | 470.20 | 480.78 | 478.97 |
| 经调整的所有者权益合计    | 153.63 | 165.32 | 168.94 |
| 总债务            | 244.97 | 207.42 | 169.09 |
| 短期债务占比         | 15.77  | 18.24  | 7.96   |
| 非受限货币资金/短期债务   | 0.13   | 0.18   | 0.34   |
| 资产负债率          | 67.33  | 65.61  | 64.73  |
| 总资本化比率         | 61.46  | 55.65  | 50.02  |
| 经营活动产生的现金流量净额  | -5.28  | 21.38  | 39.55  |
| 投资活动产生的现金流量净额  | 1.90   | 10.54  | -0.84  |
| 筹资活动产生的现金流量净额  | 0.74   | -30.06 | -41.06 |
| EBITDA         | 5.69   | 4.98   | 6.82   |
| EBITDA 利息覆盖倍数  | 0.64   | 0.41   | 0.53   |
| 经营活动净现金流利息覆盖倍数 | -0.60  | 1.77   | 3.06   |

资料来源：公司财务报告，中诚信国际整理

### 其他事项

受限情况方面，截至 2024 年末，公司受限资产为 33.13 亿元，主要为存货、投资性房地产、货币资金及固定资产，占当期末总资产的比重为 6.92%。或有负债方面，截至 2024 年末，公司对外担保余额为 25.08 亿元，占同期末净资产的比例为 14.85%，被担保单位均为黄石市地方国有企业，公司代偿风险可控。

表 8：截至 2024 年末公司对外担保情况（万元）

| 被担保对象               | 企业性质 | 担保余额       |
|---------------------|------|------------|
| 湖北广发物流发展有限公司        | 国企   | 950.00     |
| 黄石市大桥汽车服务有限公司       | 国企   | 1,673.70   |
| 黄石市大冶湖生态文化旅游开发有限公司  | 国企   | 16,350.00  |
| 黄石市东楚住房保障建设管理集团有限公司 | 国企   | 14,891.94  |
| 黄石市交通投资集团有限公司       | 国企   | 136,100.00 |
| 黄石市路桥建设发展集团有限公司     | 国企   | 6,779.77   |
| 黄石市通达资产经营有限公司       | 国企   | 72,500.00  |
| 黄石市园林花木有限责任公司       | 国企   | 950.00     |
| 黄石市众兴工程管理有限公司       | 国企   | 600.00     |
| 合计                  | --   | 250,795.41 |

资料来源：公司提供，中诚信国际整理

**过往债务履约情况：**根据公司提供的《企业历史违约记录情况表》及企业征信报告，截至 2025 年 4 月末，公司本部近三年一期未发生违约事件，也不存在三年以前发生且当前未结清的违约事件。

## 外部支持

跟踪期内，黄石市作为武汉城市圈副中心城市，经济及财政实力进一步增强，具备向区域内企业协调一定金融及产业资源的能力，潜在的支持能力很强。公司仍为黄石市重要的棚户区改造项目、保障房项目和大冶湖生态新区核心区基础设施的建设主体，职能定位明确，区域重要性强。公司根据市政府意图承担重大项目建设投融资任务，股权结构和业务开展均与市政府具有较高的关联性。2024 年，公司获得政府补助 4.57 亿元，再融资债券资金 17.31 亿元。综上，黄石市政府很强的支持能力和对公司一般的支持意愿可为公司带来较强的外部支持。

## 跟踪债券信用分析

“20 黄石众邦债/20 众邦债”募集资金 3.80 亿元，拟全部用于偿还“17 黄石众邦债”2020 年应支付的债券本息或置换前期已偿付的“17 黄石众邦债”2020 年的债券本息。根据公司提供的资料，截至 2024 年末，募集资金已使用完毕。“20 黄石众邦债/20 众邦债”由中证信用提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

### 偿债保障措施

中证信用为“20 黄石众邦债/20 众邦债”提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

中证信用成立于 2015 年 5 月 27 日，经证监会同意，由安信证券股份有限公司、中国人保资产管理有限公司、前海金融控股有限公司、东方财富信息股份有限公司等共计 20 家股东共同出资设立，初始注册资本 33.00 亿元，均为货币出资。成立以来中证信用经历多次增资及股权变更，截至 2024 年末，中证信用注册资本为 45.86 亿元，共计 35 名股东，股东中证券公司占比较高，其中第一大股东为东吴证券股份有限公司，持股比例为 4.91%，中证信用股权结构分散，无控股股东和实际控制人。

中证信用以信用为核心，围绕全信用价值链构建了多元的业务板块，积累了较为丰富的业务经验。担保业务是中证信用核心业务之一，根据担保业务类型的划分，担保品种可分为债券类担保、借款类担保和其他类融资担保，2020 年以来新增担保业务主要由子公司中证信用融资担保有限公司（以下简称“中证融担”）承接，2024 年由于中证融担借款类融资担保业务实现较好发展，年末担保业务规模同比增长 22.10%至 612.22 亿元。从担保组合质量来看，中证信用担保客户主体评级集中在 AA 级及以上，且 AA<sup>+</sup>级占比较高，代偿余额及应收代偿款极低，担保组合质量较好。此外，中证信用通过下属专业子公司及参股公司开展信用风险管理和信用资产交易管理服务等业务，整体发展形势良好，有利于进一步提升综合竞争力。截至 2024 年末，中证信用总资产为 138.99 亿元，所有者权益为 90.74 亿元；2024 年实现增信业务收入 6.30 亿元，实现净利润 6.61 亿元。

中证信用作为证监会同意设立的服务资本市场的综合信用服务机构，积极推动资本市场风险分担机制和信用风险体系建设，同时及时向中国银保监会和深圳市地方金融监督管理局汇报业务开展情况及开展过程中的相关经验。考虑到中证信用所承担的推动资本市场发展的重要使命，中诚信国际将由此而带来的政府支持因素纳入本次信用评级考虑。

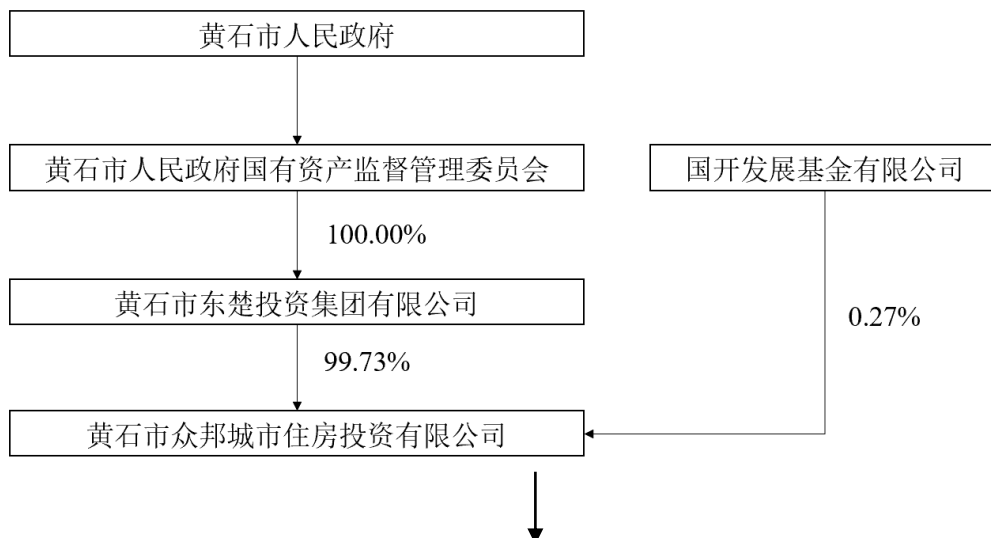
综合来看，中诚信国际维持中证信用增进股份有限公司主体信用等级为 **AAA**，评级展望为稳定。

其提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保对“20 黄石众邦债/20 众邦债”还本付息起到有力保障作用。

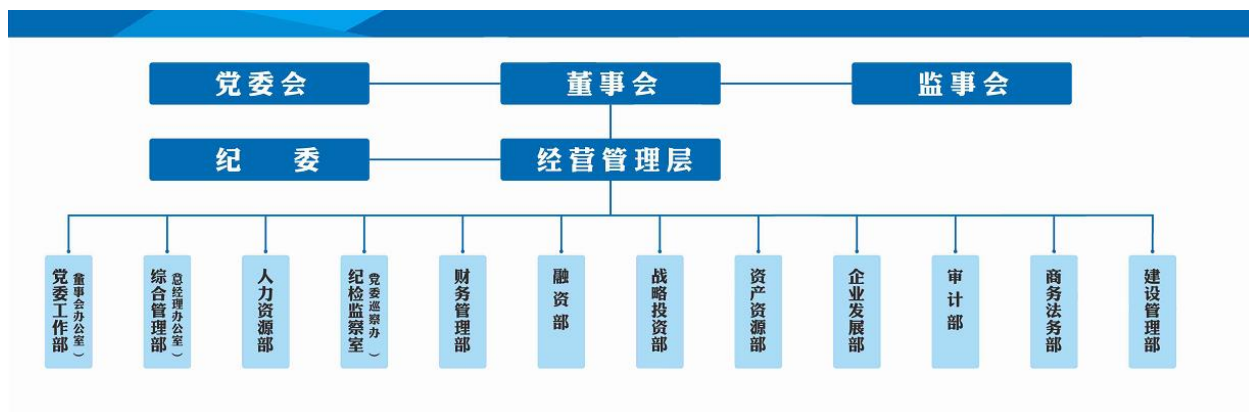
## 评级结论

综上所述，中诚信国际维持黄石市众邦城市住房投资有限公司主体信用等级为 **AA**，评级展望为稳定；维持“20 黄石众邦债/20 众邦债”的债项信用等级为 **AAA**。

## 附一：黄石市众邦城市住房投资有限公司股权结构图及组织结构图（截至 2024 年末）



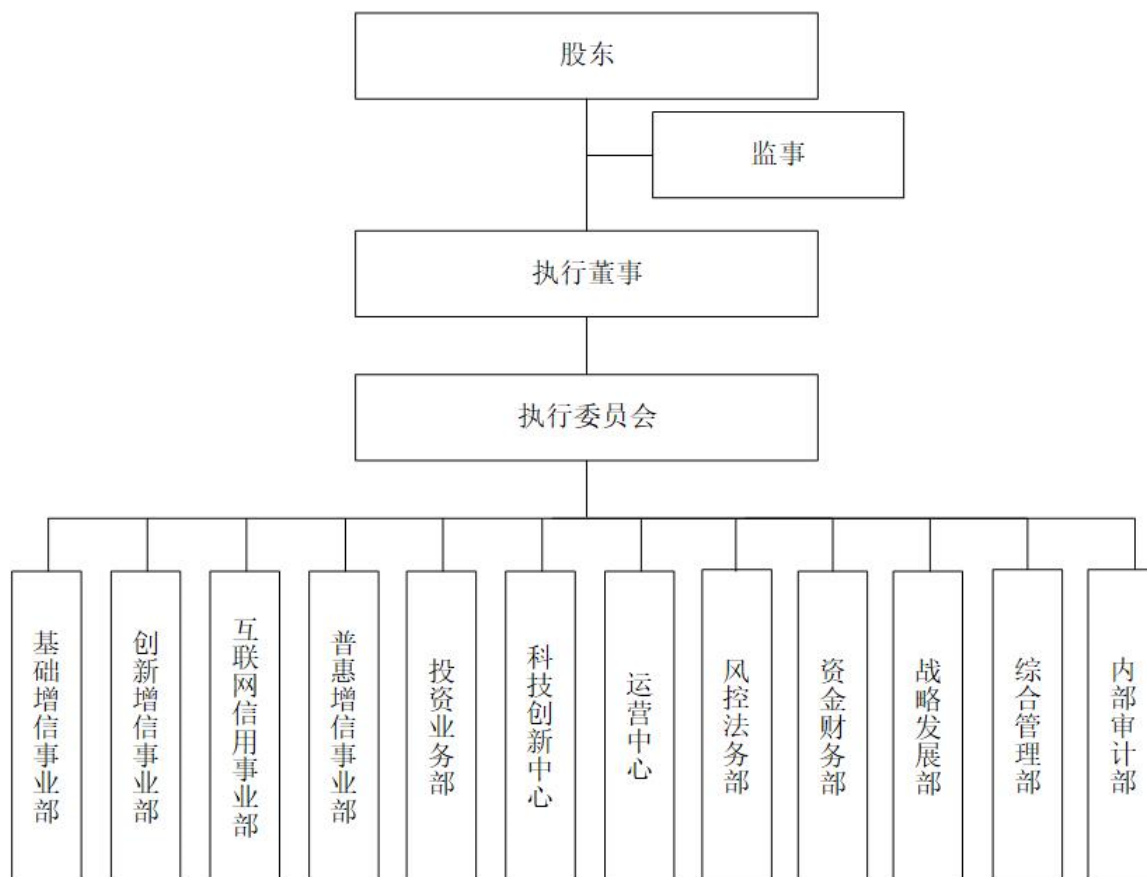
| 级次 | 子公司名称            | 持股比例（%） | 注册资本（万元）  |
|----|------------------|---------|-----------|
| 2  | 黄石市森农水利投资有限公司    | 100.00  | 30,000.00 |
| 2  | 湖北鄂东体育发展集团有限公司   | 100.00  | 50,000.00 |
| 2  | 黄石市众邦基业开发建设有限公司  | 100.00  | 95,000.00 |
| 2  | 黄石市众邦资产运营管理有限公司  | 100.00  | 1,000.00  |
| 2  | 黄石市众邦医药有限公司      | 100.00  | 14,000.00 |
| 2  | 黄石市欣业房地产经营服务有限公司 | 100.00  | 200.00    |



资料来源：公司提供，中诚信国际整理

## 附二：中证信用增进股份有限公司股权结构图及组织结构图（截至 2024 年末）

| 序号 | 股东名称                        | 持股数（万股）    | 持股比例（%） |
|----|-----------------------------|------------|---------|
| 1  | 东吴证券股份有限公司                  | 22,500.00  | 4.91    |
| 2  | 东方证券股份有限公司                  | 20,000.00  | 4.36    |
| 3  | 光大证券股份有限公司                  | 20,000.00  | 4.36    |
| 4  | 广发证券股份有限公司                  | 20,000.00  | 4.36    |
| 5  | 国泰海通证券股份有限公司                | 20,000.00  | 4.36    |
| 6  | 国投证券股份有限公司                  | 20,000.00  | 4.36    |
| 7  | 国元证券股份有限公司                  | 20,000.00  | 4.36    |
| 8  | 中泰证券股份有限公司                  | 20,000.00  | 4.36    |
| 9  | 中国人保资产管理有限公司                | 20,000.00  | 4.36    |
| 10 | 中国人民保险集团股份有限公司              | 20,000.00  | 4.36    |
| 11 | 中国太平洋人寿保险股份有限公司             | 20,000.00  | 4.36    |
| 12 | 前海金融控股有限公司                  | 20,000.00  | 4.36    |
| 13 | 佛山市顺德区新碧贸易有限公司              | 20,000.00  | 4.36    |
| 14 | 深圳市天图创业投资有限公司               | 20,000.00  | 4.36    |
| 15 | 珠海横琴中科白云中证股权投资合伙企业（有限合伙）    | 20,000.00  | 4.36    |
| 16 | 深圳市新沄投资企业（有限合伙）             | 22,280.00  | 4.86    |
| 17 | 深圳市沄禾投资企业（有限合伙）             | 16,720.00  | 3.65    |
| 18 | 嘉兴华懂投资合伙企业（有限合伙）            | 16,000.00  | 3.49    |
| 19 | 兴业证券股份有限公司                  | 10,000.00  | 2.18    |
| 20 | 恒生电子股份有限公司                  | 10,000.00  | 2.18    |
| 21 | 浙江永强集团股份有限公司                | 10,000.00  | 2.18    |
| 22 | 深圳天图兴鹏大消费产业股权投资基金合伙企业（有限合伙） | 8,000.00   | 1.75    |
| 23 | 深圳市帕拉丁一期股权投资合伙企业（有限合伙）      | 8,000.00   | 1.75    |
| 24 | 鸿博股份有限公司                    | 6,500.00   | 1.42    |
| 25 | 珠海横琴零壹沃土九号投资合伙企业（有限合伙）      | 6,000.00   | 1.31    |
| 26 | 国信证券股份有限公司                  | 5,000.00   | 1.09    |
| 27 | 海通证券股份有限公司                  | 5,000.00   | 1.09    |
| 28 | 海城市平海投资合伙企业（有限合伙）           | 5,000.00   | 1.09    |
| 29 | 东方财富信息股份有限公司                | 5,000.00   | 1.09    |
| 30 | 北京万通新发展集团股份有限公司             | 5,000.00   | 1.09    |
| 31 | 深圳市普路通供应链管理股份有限公司           | 5,000.00   | 1.09    |
| 32 | 深圳市承信管理咨询合伙企业（普通合伙）         | 4,098.00   | 0.90    |
| 33 | 深圳金领域全球生物科技合伙企业（有限合伙）       | 4,000.00   | 0.87    |
| 34 | 北京康乐安投资管理中心（有限合伙）           | 3,500.00   | 0.76    |
| 35 | 深圳市君达瑞投资合伙企业（有限合伙）          | 1,000.00   | 0.22    |
| 合计 |                             | 458,598.00 | 100.00  |



资料来源：中证信用，中诚信国际整理

### 附三：黄石市众邦城市住房投资有限公司财务数据及主要指标（合并口径）

| 财务数据（单位：万元）            | 2022         | 2023         | 2024         |
|------------------------|--------------|--------------|--------------|
| 货币资金                   | 50,800.77    | 78,081.37    | 46,056.86    |
| 非受限货币资金                | 50,482.52    | 69,081.89    | 45,556.86    |
| 应收账款                   | 318,448.62   | 345,268.02   | 148,796.36   |
| 其他应收款                  | 309,203.12   | 304,612.34   | 306,754.84   |
| 存货                     | 3,070,298.77 | 3,113,482.26 | 3,328,180.46 |
| 长期投资                   | 34,369.08    | 34,283.17    | 14,785.30    |
| 在建工程                   | 0.00         | 7,428.89     | 15,147.24    |
| 无形资产                   | 157,780.21   | 214,626.08   | 125,260.52   |
| 资产总计                   | 4,702,034.15 | 4,807,836.20 | 4,789,656.09 |
| 其他应付款                  | 1,552,456.90 | 1,702,692.12 | 1,926,084.81 |
| 短期债务                   | 386,414.96   | 378,350.55   | 134,567.05   |
| 长期债务                   | 2,063,268.51 | 1,695,879.56 | 1,556,382.00 |
| 总债务                    | 2,449,683.47 | 2,074,230.12 | 1,690,949.05 |
| 负债合计                   | 3,165,716.78 | 3,154,597.94 | 3,100,292.45 |
| 利息支出                   | 88,294.64    | 121,097.26   | 129,398.70   |
| 经调整的所有者权益合计            | 1,536,317.37 | 1,653,238.27 | 1,689,363.64 |
| 营业总收入                  | 169,852.84   | 144,535.56   | 208,039.25   |
| 经营性业务利润                | 43,885.13    | 33,621.36    | 50,845.21    |
| 其他收益                   | 38,822.06    | 39,517.71    | 45,698.47    |
| 投资收益                   | 404.25       | 97.46        | 702.13       |
| 营业外收入                  | 145.66       | 526.76       | 436.71       |
| 净利润                    | 29,928.51    | 24,795.65    | 36,125.37    |
| EBIT                   | 41,691.04    | 36,767.27    | 51,737.65    |
| EBITDA                 | 56,927.26    | 49,754.35    | 68,162.04    |
| 销售商品、提供劳务收到的现金         | 129,362.09   | 143,741.15   | 423,581.89   |
| 收到其他与经营活动有关的现金         | 170,191.20   | 1,199,556.82 | 906,289.73   |
| 购买商品、接受劳务支付的现金         | 199,515.02   | 124,886.56   | 267,111.22   |
| 支付其他与经营活动有关的现金         | 148,076.22   | 993,296.51   | 658,309.51   |
| 吸收投资收到的现金              | 650.00       | 580.00       | --           |
| 资本支出                   | 1,412.41     | 57,808.45    | 28,582.09    |
| 经营活动产生的现金流量净额          | -52,808.79   | 213,831.02   | 395,465.61   |
| 投资活动产生的现金流量净额          | 18,987.59    | 105,395.79   | -8,382.09    |
| 筹资活动产生的现金流量净额          | 7,424.82     | -300,627.44  | -410,608.55  |
| 现金及现金等价物净增加额           | -26,396.38   | 18,599.37    | -23,525.03   |
| 财务指标                   | 2022         | 2023         | 2024         |
| 营业毛利率（%）               | 17.35        | 11.09        | 12.93        |
| 期间费用率（%）               | 13.45        | 12.24        | 9.22         |
| 应收类款项占比（%）             | 13.35        | 13.52        | 9.51         |
| 收现比（X）                 | 0.76         | 0.99         | 2.04         |
| 资产负债率（%）               | 67.33        | 65.61        | 64.73        |
| 总资本化比率（%）              | 61.46        | 55.65        | 50.02        |
| 短期债务/总债务（%）            | 15.77        | 18.24        | 7.96         |
| 经营活动产生的现金流量净额利息保障倍数（X） | -0.60        | 1.77         | 3.06         |
| 总债务/EBITDA（X）          | 43.03        | 41.69        | 24.81        |
| EBITDA/短期债务（X）         | 0.15         | 0.13         | 0.51         |
| EBITDA 利息保障倍数（X）       | 0.64         | 0.41         | 0.53         |

注：1、中诚信国际根据黄石众邦提供的其经利安达会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具标准无保留意见的 2023 年及 2024 年审计报告整理，其中 2022 年、2023 年财务数据分别采用 2023 年和 2024 年审计报告期初数，其他各期财务数据分别采用各期财务报告期末数；2、中诚信国际分析时，因其他应付款中带息债务主要系公司从湖北省投资公司获得的较长期限的借款，故将此部分及长期应付款中带息债务均计入长期债务；3、本报告中所引用数据除特别说明外，均为中诚信国际统计口径。

## 附四：中证信用增进股份有限公司财务数据及主要指标（合并口径）

| （金额单位：百万元）          | 2022      | 2023      | 2024      |
|---------------------|-----------|-----------|-----------|
| <b>资产</b>           |           |           |           |
| 货币资金（含存出担保保证金）      | 4,677.24  | 2,110.50  | 1,692.16  |
| 交易性金融资产             | 6,677.51  | 8,074.40  | 8,725.04  |
| 债权投资                | 2,473.79  | 2,586.79  | 2,514.67  |
| 长期股权投资              | 101.16    | 149.38    | 145.51    |
| 资产合计                | 14,685.11 | 13,649.68 | 13,898.69 |
| <b>负债及所有者权益</b>     |           |           |           |
| 短期借款                | 290.31    | 320.59    | 307.10    |
| 应付债券                | 3,058.46  | 2,689.74  | 2,630.49  |
| 风险准备金余额             | 593.74    | 603.63    | 626.04    |
| 负债合计                | 4,922.24  | 4,779.46  | 4,824.63  |
| 实收资本                | 4,585.98  | 4,585.98  | 4,824.63  |
| 资本公积                | 799.36    | 770.58    | 767.13    |
| 一般风险准备              | 349.66    | 438.32    | 538.87    |
| 所有者权益合计             | 9,762.87  | 8,870.21  | 9,074.06  |
| 少数股东权益              | 1,902.76  | 1,823.80  | 1,800.49  |
| <b>利润表摘要</b>        |           |           |           |
| 增信业务收入              | 708.14    | 677.31    | 630.31    |
| 提取风险准备金             | (116.93)  | (13.04)   | (42.66)   |
| 投资收益                | 319.65    | 254.89    | 274.48    |
| 业务及管理费 <sup>1</sup> | (676.48)  | (692.35)  | (687.99)  |
| 税金及附加               | (9.67)    | (9.15)    | (10.16)   |
| 营业利润                | 829.39    | 790.14    | 760.02    |
| 营业外收支净额             | (6.81)    | 1.16      | (2.23)    |
| 税前利润                | 822.57    | 791.31    | 757.80    |
| 所得税费用               | (110.31)  | (101.46)  | (96.64)   |
| 净利润                 | 712.27    | 689.84    | 661.16    |
| <b>担保组合</b>         |           |           |           |
| 在保余额                | 54,336.00 | 50,140.96 | 61,222.15 |

<sup>1</sup> 为保持数据口径的可比性，2022 年业务及管理费包括业务及管理费用和研发费用。

## 附五：中证信用增进股份有限公司主要财务指标（合并口径）

|                  | 2022     | 2023     | 2024     |
|------------------|----------|----------|----------|
| <b>盈利能力(%)</b>   |          |          |          |
| 营业费用率            | 39.89    | 44.02    | 43.93    |
| 平均资产回报率          | 4.94     | 4.87     | 4.80     |
| 平均资本回报率          | 7.38     | 7.40     | 7.37     |
| <b>担保项目质量(%)</b> |          |          |          |
| 年内代偿额（百万元）       | 1.01     | 0.00     | 0.00     |
| 年内代偿率            | 0.01     | 0.00     | 0.00     |
| 累计代偿率            | 0.004    | 0.003    | 0.001    |
| 风险准备金/在保余额       | 1.09     | 1.20     | 1.02     |
| <b>资本充足性</b>     |          |          |          |
| 净资产（百万元）         | 9,762.87 | 8,870.21 | 9,074.06 |
| 净资产放大倍数(X)       | 5.57     | 5.65     | 6.75     |
| <b>流动性(%)</b>    |          |          |          |
| 高流动性资产/总资产       | 75.67    | 70.25    | 69.79    |
| 高流动性资产/在保余额      | 20.45    | 19.12    | 15.84    |

## 附六：黄石市众邦城市住房投资有限公司基本财务指标的计算公式

| 指标   |                     | 计算公式                                                                                  |
|------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 资本结构 | 短期债务                | 短期借款+以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债/交易性金融负债+应付票据+一年内到期的非流动负债+其他债务调整项                          |
|      | 长期债务                | 长期借款+应付债券+租赁负债+其他债务调整项                                                                |
|      | 总债务                 | 长期债务+短期债务                                                                             |
|      | 经调整的所有者权益           | 所有者权益合计-混合型证券调整                                                                       |
|      | 资产负债率               | 负债总额/资产总额                                                                             |
|      | 总资本化比率              | 总债务/(总债务+经调整的所有者权益)                                                                   |
|      | 非受限货币资金             | 货币资金-受限货币资金                                                                           |
|      | 利息支出                | 资本化利息支出+费用化利息支出+调整至债务的混合型证券股利支出                                                       |
|      | 长期投资                | 债权投资+其他权益工具投资+其他债权投资+其他非流动金融资产+长期股权投资                                                 |
|      | 应收类款项占比             | (应收账款+其他应收款+长期应收款+应收款项融资调整项)/资产总额                                                     |
| 盈利能力 | 营业毛利率               | (营业收入-营业成本)/营业收入                                                                      |
|      | 期间费用合计              | 销售费用+管理费用+财务费用+研发费用                                                                   |
|      | 期间费用率               | 期间费用合计/营业收入                                                                           |
|      | 经营性业务利润             | 营业总收入-营业成本-利息支出-手续费及佣金支出-退保金-赔付支出净额-提取保险合同准备金净额-保单红利支出-分保费用-税金及附加-期间费用+其他收益-非经常性损益调整项 |
|      | EBIT（息税前盈余）         | 利润总额+费用化利息支出-非经常性损益调整项                                                                |
|      | EBITDA（息税折旧摊销前盈余）   | EBIT+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销                                                               |
| 现金流  | 收现比                 | 销售商品、提供劳务收到的现金/营业收入                                                                   |
|      | 资本支出                | 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金                                                               |
| 偿债能力 | EBITDA 利息保障倍数       | EBITDA/利息支出                                                                           |
|      | 经营活动产生的现金流量净额利息保障倍数 | 经营活动产生的现金流量净额/利息支出                                                                    |

注：1、“利息支出、手续费及佣金支出、退保金、赔付支出净额、提取保险合同准备金净额、保单红利支出、分保费用”为金融及涉及金融业务的相关企业专用；2、根据《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号），对于未执行新金融准则的企业，长期投资计算公式为：“长期投资=可供出售金融资产+持有至到期投资+长期股权投资”；3、根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》证监会公告[2008]43 号，非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。

## 附七：中证信用增进股份有限公司基本财务指标的计算公式

|        | 指标        | 计算公式                                                       |
|--------|-----------|------------------------------------------------------------|
| 盈利能力   | 营业费用      | 销售费用+管理费用                                                  |
|        | 营业费用率     | 业务及管理费/(担保业务净收入+其他业务收入-其他业务支出+投资收益+利息净收入)                  |
|        | 平均资本回报率   | 净利润/[(期末所有者权益总额+期初所有者权益总额)/2]                              |
|        | 平均资产回报率   | 净利润/[(期末资产总额+期初资产总额)/2]                                    |
| 风险抵御能力 | 高流动性资产    | 货币资金+交易性金融资产中的高流动性部分+以公允价值计量且变动计入其他综合收益的金融资产中高流动性部分-受限部分资产 |
|        | 经调整的所有者权益 | 所有者权益-其他权益工具-有偿还义务的明股实债-其他调整项                              |
|        | 净资产放大倍数   | 在保余额/净资产                                                   |

## 附八：信用等级的符号及定义

| 个体信用评估<br>(BCA) 等级符号 | 含义                                            |
|----------------------|-----------------------------------------------|
| aaa                  | 在无外部特殊支持下，受评对象偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。 |
| aa                   | 在无外部特殊支持下，受评对象偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响很小，违约风险很低。  |
| a                    | 在无外部特殊支持下，受评对象偿还债务的能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低。  |
| bbb                  | 在无外部特殊支持下，受评对象偿还债务的能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般。   |
| bb                   | 在无外部特殊支持下，受评对象偿还债务的能力较弱，受不利经济环境影响很大，有较高违约风险。  |
| b                    | 在无外部特殊支持下，受评对象偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高。    |
| ccc                  | 在无外部特殊支持下，受评对象偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高。     |
| cc                   | 在无外部特殊支持下，受评对象基本不能偿还债务，违约很可能会发生。              |
| c                    | 在无外部特殊支持下，受评对象不能偿还债务。                         |

注：除 aaa 级，ccc 级及以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。

| 主体等级符号 | 含义                                  |
|--------|-------------------------------------|
| AAA    | 受评对象偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。 |
| AA     | 受评对象偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。  |
| A      | 受评对象偿还债务的能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低。  |
| BBB    | 受评对象偿还债务的能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般。   |
| BB     | 受评对象偿还债务的能力较弱，受不利经济环境影响很大，有较高违约风险。  |
| B      | 受评对象偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高。    |
| CCC    | 受评对象偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高。     |
| CC     | 受评对象基本不能偿还债务，违约很可能会发生。              |
| C      | 受评对象不能偿还债务。                         |

注：除 AAA 级，CCC 级及以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。

| 中长期债项等级符号 | 含义                            |
|-----------|-------------------------------|
| AAA       | 债券安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，信用风险极低。 |
| AA        | 债券安全性很强，受不利经济环境的影响较小，信用风险很低。  |
| A         | 债券安全性较强，较易受不利经济环境的影响，信用风险较低。  |
| BBB       | 债券安全性一般，受不利经济环境影响较大，信用风险一般。   |
| BB        | 债券安全性较弱，受不利经济环境影响很大，有较高信用风险。  |
| B         | 债券安全性较大地依赖于良好的经济环境，信用风险很高。    |
| CCC       | 债券安全性极度依赖于良好的经济环境，信用风险极高。     |
| CC        | 基本不能保证偿还债券。                   |
| C         | 不能偿还债券。                       |

注：除 AAA 级，CCC 级及以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。

| 短期债项等级符号 | 含义                       |
|----------|--------------------------|
| A-1      | 为最高级短期债券，还本付息风险很小，安全性很高。 |
| A-2      | 还本付息能力较强，安全性较高。          |
| A-3      | 还本付息能力一般，安全性易受不利环境变化的影响。 |
| B        | 还本付息能力较低，有很高的违约风险。       |
| C        | 还本付息能力极低，违约风险极高。         |
| D        | 不能按期还本付息。                |

注：每一个信用等级均不进行微调。

| 增进公司等级符号 | 含义                                           |
|----------|----------------------------------------------|
| AAA      | 受评公司履行代偿义务及偿还其他债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。 |
| AA       | 受评公司履行代偿义务及偿还其他债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。  |
| A        | 受评公司履行代偿义务及偿还其他债务的能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低。  |
| BBB      | 受评公司履行代偿义务及偿还其他债务的能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般。   |
| BB       | 受评公司履行代偿义务及偿还其他债务的能力较弱，受不利经济环境影响很大，违约风险较大。   |
| B        | 受评公司履行代偿义务及偿还其他债务的能力对良好经济环境的依赖程度较高，违约风险很大。   |
| CCC      | 受评公司履行代偿义务及偿还其他债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约风险极大。     |
| CC       | 受评公司基本不能履行代偿义务或偿还其他债务，违约很可能会发生。              |
| C        | 受评对象不能履行代偿义务或偿还其他债务。                         |

注：1、除 AAA 级，CCC 级及以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。2、此评级符号与中诚信国际授予其他固定收益证券发行主体的评级符号一致，具有可比性



## 独立·客观·专业

地址：北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同 2 号银河 SOHO5 号楼

邮编：100010

电话：+86（10）6642 8877

传真：+86（10）6642 6100

网址：www.ccxi.com.cn

Address: Building 5, Galaxy SOHO, No.2 Nanzhugan Lane, Chaoyangmennei Avenue, Dongcheng District, Beijing

Postal Code: 100010

Tel: +86（10）6642 8877

Fax: +86（10）6642 6100

Web: www.ccxi.com.cn